

# 第5章 今後の検討課題

## 5-1. 設定方針の検討

今回の専門小委員会の検討結果を踏まえ、次回設定方針の検討を行う。  
参考として、他都市事例を以下のとおり示す。

### ■他都市事例（舞鶴市）

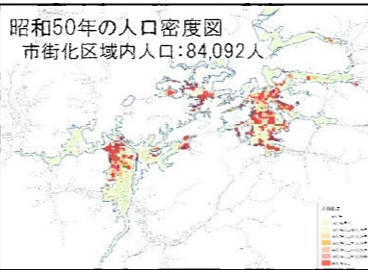
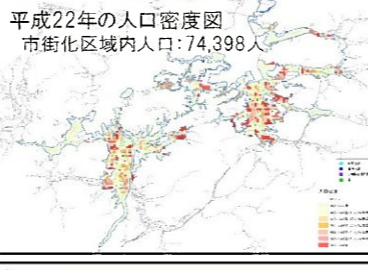
#### 1. 区域区分見直し基準の目的

都市の形成と環境の保全を図る区域区分は、無秩序な開発や災害の抑制に一定の効果がありました。しかし、現在のものは、昭和56年の決定から大きく見直しておらず、都市の拡大を前提とした時代のもので、社会情勢への対応や持続可能なまちを目指し、適正な区域区分へ見直すため基準をとりまとめたものです。

#### 2. 舞鶴市が目指すまちづくり

##### ① 現状と課題

- 舞鶴市の人口は昭和60年から減少傾向
- 平成27年の総人口は約8.4万人（昭和21年とほぼ同値）
- 平成42年には約7.4万人まで減少し、高齢化率は約32%、少子化率は約11%になると予想される
- 昭和40年から人口の郊外化が進行
- 人口密度は、中心市街地が低密度化、郊外に高密度が点在
- 厳しい財政状況のなか、公共投資の選択と集中が必要
- 市街化区域内農地等(未利用地)の重い税負担

##### ② 目指すべきまちづくり

- 都市機能の適正な誘導・配置及びアクセスによるまちづくり
- 「舞鶴市都市計画見直し基本方針」に基づき、都市機能集約型への転換を前提としたまちづくりの推進

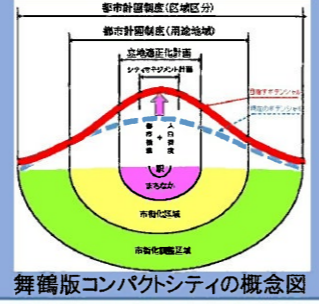
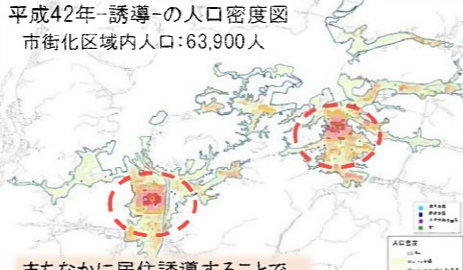
人口の増加・都市の拡大を前提としたまちづくりから  
人口の減少、少子高齢社会に対応したまちづくりへ

#### 3. 舞鶴版コンパクトシティが目指すもの

舞鶴版コンパクトシティとは

- 東西の駅を中心としたまちなかに都市機能や居住を誘導
- 用途地域・区域区分の見直し、立地適正化計画、シティマネジメント計画の実施
- 空き家対策などの様々な施策との連携

利便性の向上、住民サービスの充実、地域コミュニティの形成  
まちなか活力(ポテンシャル)の向上

まちなかに居住誘導することで、  
東西の駅を中心に高密度化

様々な施策との連携

区域区分の見直し

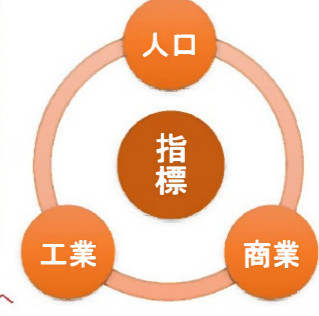
#### 4. 区域区分の見直し指標

平成42年を目標年次として、目指すべき3つの指標を設定し、それぞれ適正な市街化区域を定める

##### ① 人口

- 平成22年の国勢調査人口を基に、市街化区域内の人口を算出  
[平成22年:74,398人 → 平成42年:63,900人]
- 農地等(未利用地)を新たに宅地化する従来の考え方から、東西の駅を中心としたまちなかの既存宅地に誘導する考え方へ転換  
[人口分布シミュレーションにより想定]

市街化区域: 2,138ha→1,861ha (余剰277ha)



指標

人口分布シミュレーションを評価  
医療・商業施設等への徒歩圏カバー率が向上し、利便性の高いまちへ

##### ② 工業

- 工業用地規模は、現在の土地生産性と将来の製造品出荷額から算出
- 土地生産性には、技術革新による生産能力の向上を加味した考え方へ転換

工業系用途地域: 750ha→544ha (余剰206ha)

##### ③ 商業

- 商業用地規模は、現在の土地生産性と将来の小売業販売額から算出

商業系用途地域: 100ha→88ha (余剰12ha)

#### 5. 区域区分の見直し基準

4つの基準により評価・判断し、変更候補地を抽出する

##### ① 区域区分見直しの流れ

現在の市街化区域

現在の市街化調整区域

↓ 4つの基準により抽出

変更候補地

↓

地域との協議

↓


段階的な区域

市街化調整区域

↓

市街化区域

市街化調整区域



基準

##### ② 地域との協議

変更候補地となった場合、建築・開発、農業支援、固定資産等に関して、地域ごとに具体的な説明を図り、協議を行います

#### 6. 見直し基準の運用について

- 基準の数値は現時点のものであり、具体的な検討を行う際は、内容を検証の上、数値を見直します
- 概ね5年ごとの都市計画基礎調査の結果を踏まえ、検証を行い、定期的に区域区分の見直しを行います

## 市街化調整区域 編入検討候補地

「舞鶴市 都市計画制度 区域区分の見直し基準」に基づき、市街化区域から市街化調整区域への編入を検討すべき候補地を選定しました。

緑色で示した地区が優先的に

市街化調整区域への編入を検討する候補地です。

：市街化調整区域 編入検討候補地

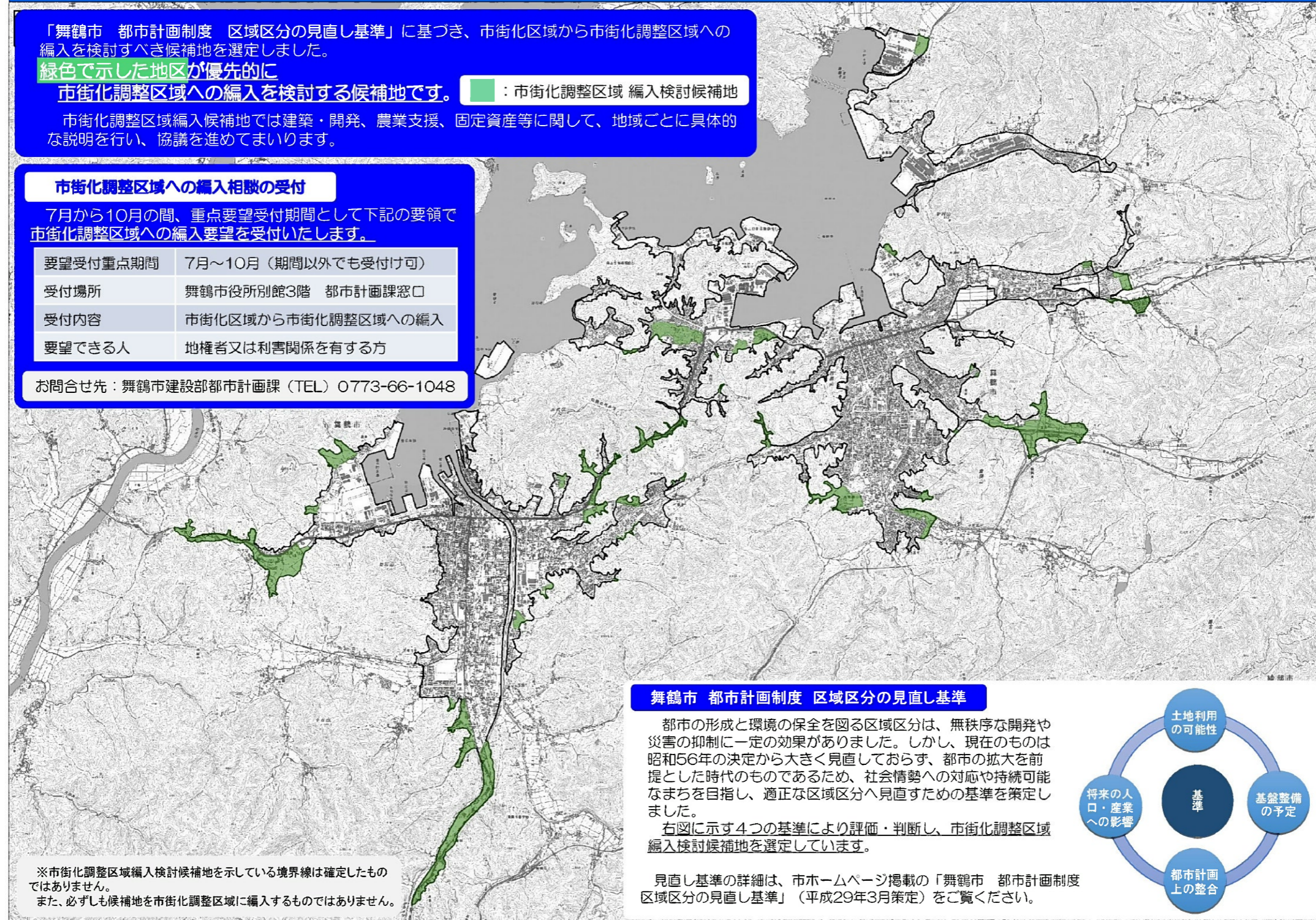
市街化調整区域編入候補地では建築・開発、農業支援、固定資産等に関して、地域ごとに具体的な説明を行い、協議を進めてまいります。

### 市街化調整区域への編入相談の受付

7月から10月の間、重点要望受付期間として下記の要領で市街化調整区域への編入要望を受付いたします。

要望受付重点期間	7月～10月（期間以外でも受け可）
受付場所	舞鶴市役所別館3階 都市計画課窓口
受付内容	市街化区域から市街化調整区域への編入
要望できる人	地権者又は利害関係を有する方

お問合せ先：舞鶴市建設部都市計画課（TEL）0773-66-1048

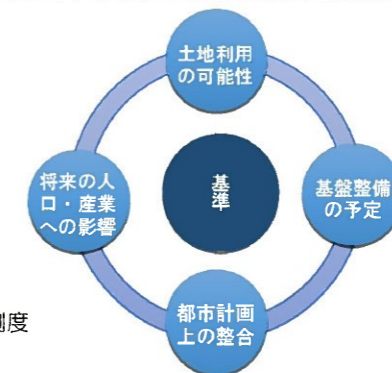


### 舞鶴市 都市計画制度 区域区分の見直し基準

都市の形成と環境の保全を図る区域区分は、無秩序な開発や災害の抑制に一定の効果がありました。しかし、現在のものは昭和56年の決定から大きく見直しておらず、都市の拡大を前提とした時代のものであるため、社会情勢への対応や持続可能なまちを目指し、適正な区域区分へ見直すための基準を策定しました。

右図に示す4つの基準により評価・判断し、市街化調整区域編入検討候補地を選定しています。

見直し基準の詳細は、市ホームページ掲載の「舞鶴市 都市計画制度 区域区分の見直し基準」（平成29年3月策定）をご覧ください。



※市街化調整区域編入検討候補地を示している境界線は確定したものではありません。  
また、必ずしも候補地を市街化調整区域に編入するものではありません。

市街化区域から市街化調整区域への変更

適正な市街地規模への転換を図る市街化区域から市街化調整区域への変更は、①土地利用の可能性、②基盤整備の予定、③都市計画上の整合、④将来の人口・産業への影響の4つの基準で検討するものとし、下記のフローに基づき現在の市街化区域の評価・判断を行います。

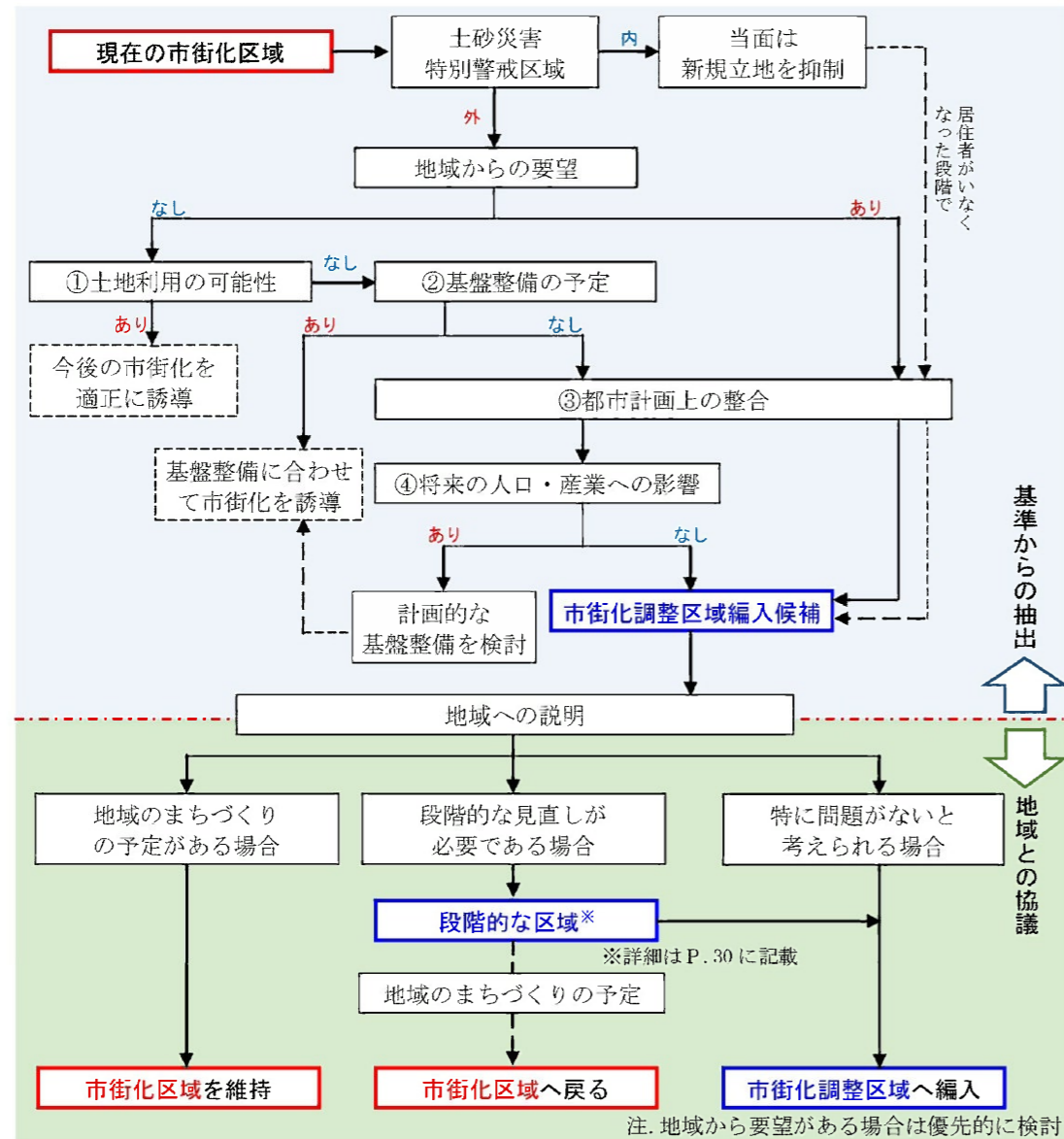


図 14 区域区分の見直しフロー（市街化区域→市街化調整区域）

(2)市街化調整区域への変更基準  
市街化区域から市街化調整区域への変更に係る見直しの基準は以下のとおりです。

①土地利用の可能性

見直し基準	考え方	備考
人口動態	人口動態（増加・横ばい・減少）を評価 →人口の変化する（直近10年程度）が市街化区域平均未満であれば市街地維持の優先度が低いと考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	国勢調査・住民基本台帳 1.0
新築件数	建物の新築動向（増加・横ばい・減少）を評価 →新築件数（直近4年程度）が市街化区域平均未満の場合は建築動向が低調と考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	都市計画基礎調査 0.7件/4年・ha
宅地開発割合	開発行為（開発面積300㎡以上の申請）の動向を評価 →単位面積当たりの宅地開発（直近8年程度）の割合が市街化区域平均未満の場合は開発動向が低調と考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	都市計画基礎調査及び都市計画課資料 1.3%
山林	土地利用の内訳によって保全すべき自然環境を評価 →山林は市街化区域にふさわしくないと考え、市街化調整区域への編入候補地とします。	都市計画基礎調査
人口集中地区	コンパクトシティ形成に必要な既存の高密度地区を評価 →まちの中心から連れた市街地である人口集中地区(DID)は、市街化区域として維持します。	国勢調査
商業地域 近隣商業地域	コンパクトシティ形成に必要な中心市街地を評価 →商業地域及び近隣商業地域は、市街化区域として維持します。	都市計画図
工業専用地域 工業地域	都市の継続的發展に必要な産業用地を評価 →工業専用地域、工業地域及び臨港地区は、市街化区域として維持します。	都市計画図

注1.人口動態は、「国勢調査」・「住民基本台帳」を用います。  
注2.新築件数は、「都市計画基礎調査」における建物新築現況[建築確認申請書]を用います。  
注3.宅地開発割合は、「都市計画基礎調査」における宅地開発状況[開発許可]に整理されたものと及び「舞鶴市開発行為に関する要綱」における協議書を提出されたものを用います。  
注4.山林は、「都市計画基礎調査」における土地利用現況を用います。  
注5.“人口動態”の評価単位は国勢調査区を基本とします。ただし、国勢調査区内に田畑などの未利用地が多い場合は、都市計画基礎調査の土地利用現況と重ね合わせを行い、未利用地域を分割するものとします。  
注6.“新築件数”、“宅地開発割合”は、各立地・開発地点を評価単位とします。

②基盤整備の予定

見直し基準	考え方	備考
都市計画事業等の整備計画	都市計画道路等のまちづくりに重要な道路整備とそれに伴うインフラ整備計画の有無を評価 →整備計画が有る場合は市街化区域として維持します。	
公的機関・民間事業者による開発事業	総合的なまちづくり（市街地整備）の有無を評価 →開発計画が有る場合は市街化区域として維持します。	

注.当該項目は、見直し検討を図る際に関係各課等に確認するものとします。

③都市計画上の整合

見直し基準	考え方	備考
人口密度	40人/ha未満 →都市計画法施行規則における既成市街地の人口密度基準に満たない場合は市街化調整区域への編入候補地とします。	40人/ha
区域面積	0.1ha以上（市街化調整区域と隣接する場合の最小規模） →市街化区域における開発許可申請必要面積以上のまとまった区域を市街化調整区域への編入候補地の最小規模とします。 →ただし、市街化調整区域で分断された狭小な飛び地の市街化区域は生じさせないものとします。	0.1/ha
	10.0ha以上（市街化区域に囲まれる場合の最小規模） →市街化区域に囲まれた狭小な市街化調整区域を生じさせないため、現行と同程度の規模を市街化調整区域への編入候補地の最小規模とします。	10.0ha

注.現に市街化調整区域に隣接する小規模な土地の区域において、区域区分界となる地形・地物の位置の変更に伴う場合や、それを明確にするために修正する場合はこの限りではありません。

④将来の人口・産業への影響

見直し基準	考え方	備考
人口フレーム（市街化区域全域）	市街化区域の将来収容可能人口と将来人口を比較し整合性を検証	
産業フレーム（商業系・工業系用途）	市街化区域の産業用地と将来必要産業用地を比較し整合性を検証	

注1.フレーム計算による検証においては、地形地物等で対象エリアの形状・面積を定めます。  
注2.フレーム計算は、見直し検討を図る都度実施するものとし、概ね15～20年先を設定します。

市街化調整区域から市街化区域への変更

本市全体としては、人口減少社会に対応するため、市街地の拡散を抑制し、コンパクトな都市構造を構築することを基本としますが、『交流人口 300 万人・経済人口 10 万人』都市・舞鶴の実現の側面から、地域の特性と産業の将来見通しを踏まえたうえで、商業系及び工業系への土地利用を図ることの余地は残します。

この場合、自然環境や農林漁業との調和を図り、必要最低限の規模とします。

都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)、舞鶴市都市計画マスタープラン(市町村の都市計画に関する基本的な方針)等の上位計画に位置付けられていることを前提とし、下記のフローに基づき現在の市街化調整区域の評価・判断を行います。

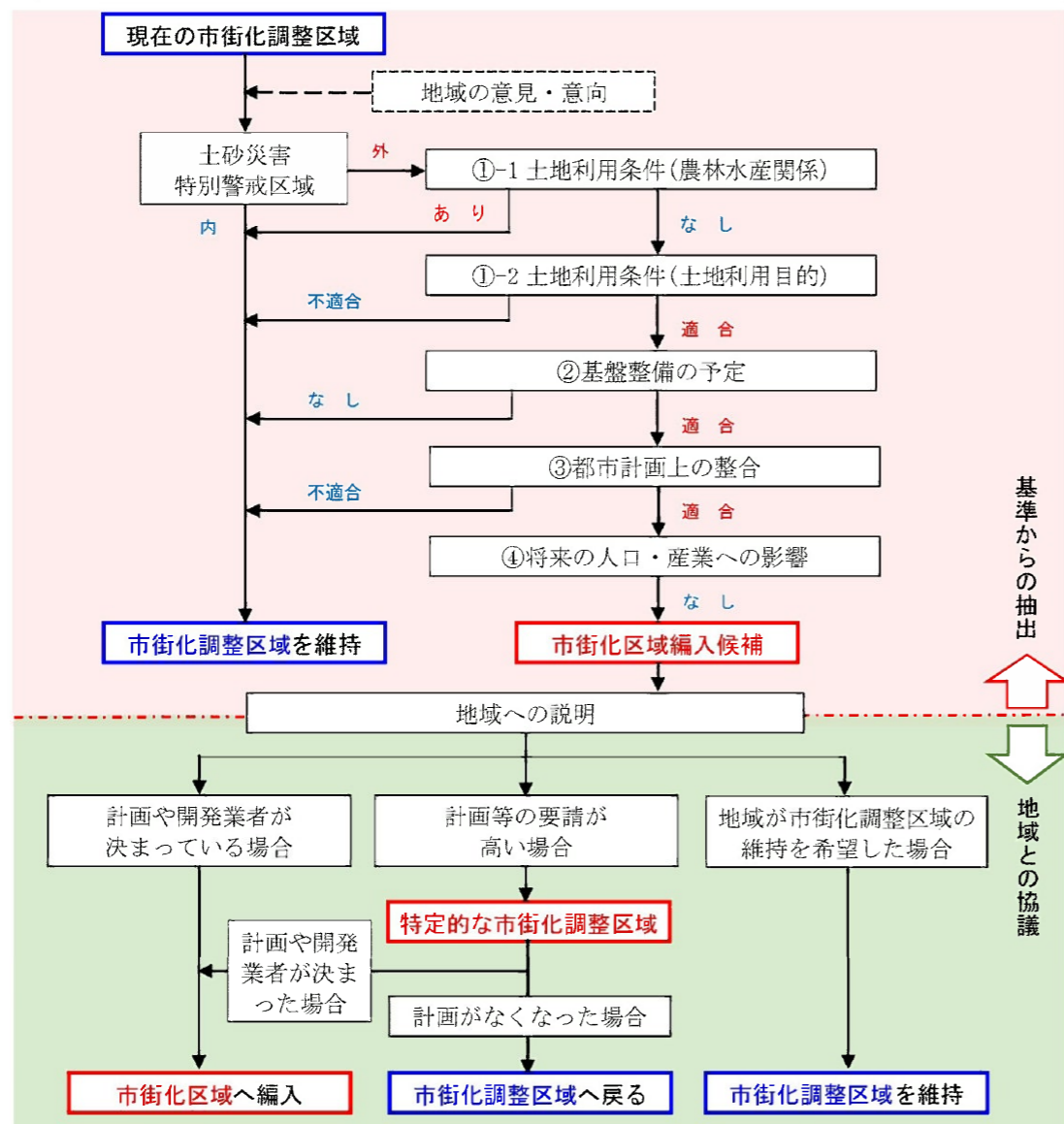


図 15 区域区分の見直しフロー（市街化調整区域→市街化区域）

(3)市街化区域への変更基準

市街化調整区域から市街化区域への変更に係る見直しの基準は、以下のとおりです。

①土地利用条件

見直し基準	考え方	備考
農林水産関係の土地利用	土地利用の内訳によって保全すべき自然環境を評価 →山林や農用地は保全すべきものと考え、市街化調整区域として維持します。	都市計画基礎調査
土地利用目的	市街化区域編入後の土地利用の目的 <sup>※</sup> を評価 →商業系、工業系の土地利用を目的とする場合は、市街化区域への編入候補地とします。	上位計画等

注. 上位計画に位置付けられていることが必要です。

②基盤整備の予定

見直し基準	考え方	備考
都市計画事業等の整備計画	都市計画道路等のまちづくりに重要な道路整備とそれに伴うインフラ整備計画の有無を評価 →整備計画が有る場合は市街化区域への編入候補地とします。	
公的機関・民間事業者による開発事業	総合的なまちづくり(市街地整備)の有無を評価 →開発計画が有る場合は市街化区域への編入候補地とします。	

注. 当該項目は、見直し検討を図る際に関係各課等に確認するものとします。

③都市計画上の整合

見直し基準	考え方	備考
区域面積	1.0ha 以上程度 (市街化区域と隣接する場合の最小規模) →市街化区域における開発許可申請必要面積以上のまとまった区域を、市街化区域への編入候補地の最小規模とします。	1.0ha
	20.0~50.0ha 以上程度 (市街化区域と隣接しない飛地の場合の最小規模) →市街化調整区域に囲まれた狭小な市街化区域を生じさせないため、都市計画運用指針で示された規模を、飛地の場合の市街化区域への編入候補地の最小規模とします。	20.0~50.0ha

注. 公有水面埋立等の場合は除きます。

④将来の人口・産業への影響

見直し基準	考え方	備考
人口フレーム(市街化区域全域)	市街化区域の将来収容可能人口と将来人口を比較し整合性を検証	
産業フレーム(商業系・工業系用途)	市街化区域の産業用地と将来必要産業用地とを比較し整合性を検証	

注 1. フレーム計算による検証においては、地形地物等で対象エリアの形状・面積を定めます。

注 2. フレーム計算は、見直し検討を図る都度実施するものとし、概ね 15~20 年先を設定します。

## 5-2. 候補地の住民意識調査（アンケート）

今回の見直し候補地の住民に対し、アンケートでの意識調査を実施する予定としている。  
アンケート票の案を以下に示す。

### （1）調査の目的

斜面地の居住者に対して、生活行動意識及び今後の家屋活用の意向等を調査することにより、斜面地の課題を抽出し、斜面地における土地利用のあり方検討の参考とする。

### （2）調査対象

客観的評価により抽出された8地区内の居住者を住民基本台帳からリストアップし、その中から約1,000人を無作為抽出。

### （3）調査方法

郵送方式（無記名回答）

### （4）調査期間

2019年1月下旬（予定）

### （5）その他

調査結果は、第2回専門小委員会にて報告予定

## 北九州都市計画の見直しについてのアンケート(案)

**世帯主の方**にご質問です。

① あなたの年齢についてお伺いいたします。該当する年代を○で囲んでください。

a. 29歳以下    b. 30代    c. 40代    d. 50代    e. 60代    f. 70代    g. 80歳以上

② あなたのお住まいの所有形態についてお伺いいたします。該当するものを○で囲んでください。

a. 持ち家(⇒質問③へ)    b. 借家(⇒質問④へ)

③ ②で「a. 持ち家」を選択された方にお伺いいたします。お住まいの家は建築後、何年が経過していますか。該当する年を○で囲んでください。

a. 建築後 0～10年 (H20～H30)  
b. 建築後 11～20年 (H10～H19)  
c. 建築後 21～30年 (S63～H9)  
d. 建築後 31～40年 (S53～S62)  
e. 建築後 41～50年 (S43～S52)  
f. 建築後 51年以上 (S42以前)

g. 分からない

※ ( ) 書きは建築年次

④ 「持ち家」「借家」に居住されている方にお伺いいたします。現在のお住まいに居住を開始して何年が経過していますか。該当する年を○で囲んでください。

a. 居住を開始して 0～10年 (H20～H30)  
b. 居住を開始して 11～20年 (H10～H19)  
c. 居住を開始して 21～30年 (S63～H9)  
d. 居住を開始して 31～40年 (S53～S62)  
e. 居住を開始して 41～50年 (S43～S52)  
f. 居住を開始して 51年以上 (S42以前)

g. 覚えていない

※ ( ) 書きは居住を開始した年次

⑤ お住まいの場所に居住を開始した理由は何でしょうか。あなたのお気持ちに近いものを○で囲んでください。(複数回答可)

a. 勤務地が近かったから    b. 親族が近くに住んでいるから  
c. 親の代から住んでいたから    d. 周辺の眺望や自然環境が気に入ったから  
e. ほかに適当な物件(土地・建物)が見当たらなかったから  
f. その他 ( )

⑥ 日常の移動手段についてお伺いいたします。あなたの主な移動手段を○で囲んでください。

a. 自家用車    b. 自動二輪車    c. 自転車    d. バス    e. タクシー  
f. 徒歩    g. その他 ( )

⑦ あなたのお宅の接道状況についてお伺いいたします。該当するものを○で囲んでください。

- a. 家の前に道路があり、車が寄り付くことが出来る。
- b. 家の前に道路（または階段）はあるが、車は寄り付くことができない。  
（車が停車可能な道路から自宅までの距離は            m)
- c. 家の前に道路は無い。  
（車が停車可能な道路から自宅までの距離は            m)

⑧ あなたが外出される頻度についてお伺いいたします。該当するものを○で囲んでください。

- a. ほぼ毎日外出する    b. 週に4～5日外出する    c. 週に2～3日外出する
- d. 週に1日外出する    e. ほとんど外出しない。

⑨ あなたが生活をする上で不便に感じていることはございますか。該当するものを○で囲んでください。（複数回答可）

- a. 通勤、買い物、病院等外出が不便なこと
- b. 空き家が多くなり近所づきあいが減っていること
- c. 台風や大雨時に災害発生のおそれがあること
- d. 台風や大雨時に避難するのが困難なこと
- e. その他（    ）
- f. 不便は感じていない（⇒質問⑩へ）

⑩ ⑨で「a～e（不便である）」を選択された方にお伺いいたします。不便なことを解消するために、普段どのような対処をされていますか。

⑪ 本市では、将来の人口減少を見据え、街なかや公共交通利便性の高い一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を緩やかに誘導する区域を設定しております。  
現在、あなたのお気持ちに近いものを○で囲んでください。

- a. 現在の居住地は住みやすいので、引き続き住み続けたい。
- b. 現在の居住地は住みにくいので、できることならば、転居したい。
- c. 将来的に転居する予定がある。
- d. 現在の居住地は住みにくいが、理由があつて転居することができない。  
（理由：    ）
- e. その他（    ）

⑫ その他土地利用に関してお困りのことがございましたら、ご記入ください

ご協力ありがとうございました。